HỘI ĐỒNG NHÂN DÂN TỈNH NGHỆ AN	CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập – Tự do – Hạnh phúc
Số: **62**/2012/NQ-HĐND	*Nghệ An, ngày 13 tháng 12 năm 2012*

NGHỊ QUYẾT
Về nguyên tắc định giá và phê duyệt khung giá các loại đất để xây dựng bảng giá đất năm 2013 trên địa bàn tỉnh Nghệ An

HỘI ĐỒNG NHÂN DÂN TỈNH NGHỆ AN
KHOÁ XVI, KỲ HỌP THỨ 6

Căn cứ Luật tổ chức Hội đồng nhân dân và Uỷ ban nhân dân ngày 26/11/2003;

Căn cứ Luật Đất đai năm 2003;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: số 188/2004/NĐ-CP ngày 16/11/2004 về phương pháp xác định giá đất và khung giá các loại đất; số 123/2007/NĐ-CP ngày 27/7/2007 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 188/2004/NĐ-CP; số 69/2009/NĐ-CP ngày 13/8/2009 quy định bổ sung về quy hoạch sử dụng đất, giá đất, thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ và tái định cư;

Căn cứ Thông tư liên tịch số 02/2010/TTLT-BTNMT-BTC ngày 08/01/2010 của Liên Bộ Tài nguyên và Môi trường, Bộ Tài chính hướng dẫn xây dựng, thẩm định, ban hành bảng giá đất và điều chỉnh bảng giá đất thuộc thẩm quyền của UBND tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương;

Xét đề nghị của Uỷ ban nhân dân tỉnh Nghệ An tại Tờ trình số 7991/TTr-UBND ngày 08/11/2012;

Trên cơ sở Báo cáo thẩm tra của Ban Kinh tế - Ngân sách và ý kiến của các Đại biểu Hội đồng nhân dân tỉnh,

QUYẾT NGHỊ:

Điều 1. Nguyên tắc định giá

1. Khung giá (mức giá tối đa, tối thiểu) quy định cho các loại đất trên địa bàn các vùng trong tỉnh phải nằm trong khung giá do Chính phủ quy định. UBND tỉnh có quyền điều chỉnh tăng thêm tối đa 20% so với mức giá tối đa, giảm không quá 20% so với mức giá tối thiểu của khung giá đất cùng loại do Chính phủ quy định.

Đối với đất ở nông thôn ven trục đường giao thông chính, các đầu mối giao thông, khu thương mại du lịch, khu công nghiệp, Chính phủ cho phép được nâng tối đa không quá 5 lần so với mức giá tối đa do Chính phủ quy định.

2. Mức giá của đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp bằng 50% so với mức giá đất ở có cùng điều kiện thuận lợi như nhau; riêng đất sản xuất kinh doanh phục vụ mục đích khai thác khoáng sản thì bằng 300% giá đất ở nhưng tối đa không quá mức giá tối đa đất sản xuất kinh doanh theo quy định của Chính phủ.

Đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp tại nông thôn ở các vị trí ven trục đường giao thông chính, các đầu mối giao thông, khu thương mại du lịch, khu công nghiệp tối đa không quá 3 lần mức giá tối đa đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp tại nông thôn theo quy định của Chính phủ.

3. Đối với các thửa đất ở, đất phi nông nghiệp tiếp giáp ít nhất 2 mặt đường, mức giá được tính theo mặt đường có mức giá cao hơn và có tính đến lợi thế tiếp giáp nhiều mặt đường.

4. Đối với những thửa đất ở, đất phi nông nghiệp có chiều sâu tính từ chỉ giới xây dựng đường lớn hơn 30m thì thực hiện theo phương pháp phân lớp để xác định mức giá bình quân cho cả thửa nhưng mức giá của lớp đất sau cùng không được thấp hơn mức giá đất của các thửa liền kề có vị trí tương đương.

Điều 2. Khung giá cụ thể từng loại đất

1. Địa bàn thành phố Vinh (đô thị loại I):

a) Đất ở: Mức giá tối đa 51.000.000 đ/m^2, mức giá tối thiểu 320.000 đ/m^2.

b) Đất nông nghiệp:

- Đất trồng lúa nước: Được chia làm 2 khu vực các xã và các phường để xác định giá:

+ Tại địa bàn các phường và các thửa thuộc địa bàn các xã nhưng giáp ranh với phường: áp dụng một mức giá 100.000 đ/m^2.

+ Tại địa bàn các xã (trừ các thửa giáp ranh với phường) chia làm 2 vị trí để xác định giá: Mức giá tối đa 85.000 đ/m^2, mức giá tối thiểu 75.000 đ/m^2.

- Đất trồng cây hàng năm: Được chia làm 2 khu vực các xã và các phường để xác định giá:

+ Tại địa bàn các phường và các thửa thuộc địa bàn các xã nhưng giáp ranh với phường: áp dụng một mức giá 100.000 đ/m^2.

+ Tại địa bàn các xã (trừ các thửa giáp ranh với phường) chia làm 2 vị trí để xác định giá: Mức giá tối đa 85.000 đ/m^2, mức giá tối thiểu 75.000 đ/m^2.

- Đất nuôi trồng thủy sản: Được chia làm 2 khu vực các xã và các phường để xác định giá:

+ Tại địa bàn các phường và các thửa thuộc địa bàn các xã nhưng giáp ranh với phường: áp dụng một mức giá 100.000 đ/m^2.

+ Tại địa bàn các xã (trừ các thửa giáp ranh với phường) chia làm 2 vị trí để xác định giá: Mức giá tối đa 85.000 đ/m^2, mức giá tối thiểu 75.000 đ/m^2.

- Đất trồng cây lâu năm: Được chia làm 2 khu vực các xã và các phường để xác định giá:

+ Tại địa bàn các phường: 100.000 đ/m^2.

+ Tại địa bàn các xã: 85.000 đ/m^2.

- Đất vườn, ao: Được chia làm 2 khu vực các xã và các phường để xác định giá:

+ Tại địa bàn các phường: 100.000 đ/m^2.

+ Tại địa bàn các xã: 85.000 đ/m^2.

c) Các loại đất khác:

Căn cứ vào khung giá quy định giá đất ở để xác định mức giá.

2. Địa bàn thị xã Cửa Lò (đô thị loại III):

a) Đất ở: Mức giá tối đa 13.000.000 đ/m^2, mức giá tối thiểu 500.000 đ/m^2.

b) Đất nông nghiệp:

- Đất trồng lúa nước: Được chia làm 2 vị trí để xác định giá: Mức giá tối đa 66.000 đ/m^2, mức giá tối thiểu 62.000 đ/m^2.

- Đất trồng cây hàng năm: Được chia làm 2 vị trí để xác định giá: Mức giá tối đa 66.000 đ/m^2, mức giá tối thiểu 62.000 đ/m^2.

- Đất nuôi trồng thủy sản: Được chia làm 2 vị trí để xác định giá: Mức giá tối đa 66.000 đ/m^2, mức giá tối thiểu 62.000 đ/m^2.

- Đất rừng sản xuất: Được chia làm 1 vị trí: mức giá đất 5.000 đ/m^2.

- Đất trồng cây lâu năm: Được chia làm 2 vị trí để xác định giá: Mức giá tối đa 66.000 đ/m^2, mức giá tối thiểu 62.000 đ/m^2.

- Đất vườn, ao: Áp dụng theo mức giá đất vị trí 1 của đất trồng cây lâu năm trong vùng nhưng phải thấp hơn giá đất ở thấp nhất của vùng.

c) Các loại đất khác:

Căn cứ vào khung giá quy định giá đất ở để xác định mức giá.

3. Địa bàn Thị xã Thái Hoà (đô thị loại IV):

a) Đất ở: Mức giá tối đa 10.000.000 đ/m^2, mức giá tối thiểu 80.000 đ/m^2.

b) Đất nông nghiệp:

- Đất trồng lúa nước: Được chia làm 4 vị trí để xác định giá:

+ Đối với xã, phường đồng bằng: Mức giá tối đa 62.000 đ/m^2, mức giá tối thiểu 43.000 đ/m^2.

+ Đối với xã, phường núi thấp: Mức giá tối đa 51.000 đ/m^2, mức giá tối thiểu 37.000 đ/m^2.

- Đất trồng cây hàng năm: Được chia làm 4 vị trí để xác định giá:

+ Đối với xã, phường đồng bằng: Mức giá tối đa 62.000 đ/m^2, mức giá tối thiểu 43.000 đ/m^2.

+ Đối với xã, phường núi thấp: Mức giá tối đa 51.000 đ/m^2, mức giá tối thiểu 37.000 đ/m^2.

- Đất nuôi trồng thủy sản: Được chia làm 4 vị trí để xác định giá:

+ Đối với xã, phường đồng bằng: Mức giá tối đa 62.000 đ/m^2, mức giá tối thiểu 43.000 đ/m^2.

+ Đối với xã, phường núi thấp: Mức giá tối đa 51.000 đ/m^2, mức giá tối thiểu 37.000 đ/m^2.

- Đất rừng sản xuất: Được chia làm 4 vị trí để xác định giá:

+ Đối với xã, phường đồng bằng: Mức giá tối đa 4.000 đ/m^2, mức giá tối thiểu 1.500 đ/m^2.

+ Đối với xã, phường núi thấp: Mức giá tối đa 3.500 đ/m^2, mức giá tối thiểu 800 đ/m^2.

- Đất trồng cây lâu năm: Được chia làm 4 vị trí để xác định giá:

+ Đối với xã, phường đồng bằng: Mức giá tối đa 62.000 đ/m^2, mức giá tối thiểu 43.000 đ/m^2.

+ Đối với xã, phường núi thấp: Mức giá tối đa 51.000 đ/m^2, mức giá tối thiểu 37.000 đ/m^2.

- Đất vườn, ao: Áp dụng theo mức giá đất vị trí 1 của đất trồng cây lâu năm trong vùng nhưng phải thấp hơn giá đất ở thấp nhất của vùng.

c) Các loại đất khác:

Căn cứ vào khung giá quy định giá đất ở để xác định mức giá.

4. Địa bàn các huyện:

a) Đất ở thị trấn (đô thị loại V): Mức giá tối đa 8.000.000 đ/m^2, mức giá tối thiểu 150.000 đ/m^2.

b) Đất ở nông thôn:

- Đối với xã đồng bằng: Mức giá tối đa 7.000.000 đ/m^2, mức giá tối thiểu 80.000đ/m^2.

Đối với đất ở nông thôn ven trục đường giao thông chính, đầu mối giao thông, khu thương mại, khu du lịch, khu công nghiệp, mức giá tối đa 7.000.000 đ/m^2.

- Đối với xã núi thấp (trung du): Mức giá tối đa 6.000.000 đ/m^2, mức giá tối thiểu 60.000 đ/m^2.

Đối với đất ở nông thôn ven trục đường giao thông chính, đầu mối giao thông, khu thương mại, khu du lịch, khu công nghiệp, mức giá tối đa 6.000.000 đ/m^2.

- Đối với xã núi cao (miền núi): Mức giá tối đa 4.000.000 đ/m^2, mức giá tối thiểu 30.000 đ/m^2.

Đối với đất ở nông thôn ven trục đường giao thông chính, đầu mối giao thông, khu thương mại, khu du lịch, khu công nghiệp, mức giá tối đa 4.000.000 đ/m^2.

c) Đất nông nghiệp:

- Đất trồng lúa nước:

+ Đồng bằng và xã núi thấp Nghi Yên, Nghi Lộc (bởi tiếp giáp khu công nghiệp, khu dịch vụ du lịch của tỉnh và ven Quốc lộ 1A): Được chia làm 4 vị trí; Mức giá tối đa 58.000 đ/m^2, mức giá tối thiểu 28.000 đ/m^2.

+ Đối với xã núi thấp (trung du): Được chia làm 4 vị trí; Mức giá tối đa 49.000 đ/m^2, mức giá tối thiểu 22.000 đ/m^2.

- Đối với xã núi cao (miền núi): Được chia làm 4 vị trí; Mức giá tối đa 29.000 đ/m^2, mức giá tối thiểu 10.000 đ/m^2.

- Đất trồng cây hàng năm:

+ Đồng bằng và xã núi thấp Nghi Yên, Nghi Lộc (bởi tiếp giáp khu công nghiệp, khu dịch vụ du lịch của tỉnh và ven Quốc lộ 1A): Được chia làm 4 vị trí; Mức giá tối đa 58.000 đ/m^2, mức giá tối thiểu 28.000 đ/m^2.

+ Đối với xã núi thấp (trung du): Được chia làm 4 vị trí; Mức giá tối đa 49.000 đ/m^2, mức giá tối thiểu 22.000 đ/m^2.

+ Đối với xã núi cao (miền núi): Được chia làm 4 vị trí; Mức giá tối đa 29.000 đ/m^2, mức giá tối thiểu 9.000 đ/m^2.

- Đất nuôi trồng thuỷ sản:

+ Đối với xã đồng bằng và xã núi thấp Nghi Yên, Nghi Lộc (bởi tiếp giáp khu công nghiệp, khu dịch vụ du lịch của tỉnh và ven Quốc lộ 1A): Được chia làm 4 vị trí; Mức giá tối đa 58.000 đ/m^2, mức giá tối thiểu 28.000 đ/m^2.

+ Đối với xã núi thấp (trung du): Được chia làm 4 vị trí; Mức giá tối đa 49.000 đ/m^2, mức giá tối thiểu 17.000 đ/m^2.

+ Đối với xã núi cao (miền núi): Được chia làm 4 vị trí; Mức giá tối đa 29.000 đ/m^2, mức giá tối thiểu 7.000 đ/m^2.

- Đất trồng cây lâu năm:

+ Đối với xã đồng bằng và xã núi thấp Nghi Yên, huyện Nghi Lộc (bởi tiếp giáp khu công nghiệp, khu dịch vụ du lịch của tỉnh và ven Quốc lộ 1A): Được chia làm 4 vị trí; Mức giá tối đa 58.000 đ/m^2, mức giá tối thiểu 28.000 đ/m^2.

- Đối với xã núi thấp (Trung du): Được chia làm 4 vị trí; Mức giá tối đa 49.000 đ/m^2, mức giá tối thiểu 18.000 đ/m^2.

- Đối với xã núi cao (miền núi): Được chia làm 4 vị trí; Mức giá tối đa 29000 đ/m^2, mức giá tối thiểu 8.000 đ/m^2

- Đất rừng sản xuất:

+ Đối với xã đồng bằng và xã núi thấp Nghi Yên, huyện Nghi Lộc (bởi tiếp giáp khu công nghiệp, khu dịch vụ du lịch của tỉnh và ven Quốc lộ 1A): Được chia làm 4 vị trí; Mức giá tối đa 5.000 đ/m^2, mức giá tối thiểu 1.500 đ/m^2.

+ Đối với xã núi thấp (trung du): Được chia làm 4 vị trí; Mức giá tối đa 4.500 đ/m^2, mức giá tối thiểu 800 đ/m^2.

+ Đối với xã núi cao (miền núi): Được chia làm 4 vị trí; Mức giá tối đa 4.000 đ/m^2, mức giá tối thiểu 500 đ/m^2.

- Đất làm muối: Được chia làm 3 vị trí; Mức giá tối đa 40.000 đ/m^2, mức giá tối thiểu 30.000 đ/m^2.

- Đất vườn, ao: Áp dụng theo mức giá đất vị trí 1 của đất trồng cây lâu năm trong vùng nhưng phải thấp hơn giá đất ở thấp nhất của vùng.

d) Các loại đất khác:

Căn cứ vào khung giá quy định giá đất ở để xác định mức giá.

Điều 3. Tổ chức thực hiện

Giao UBND tỉnh căn cứ Nghị quyết này và các quy định của Chính phủ, ban hành căn cứ để xếp loại vị trí và bảng giá chi tiết các loại đất trên địa bàn toàn tỉnh kịp thời gian quy định.

Điều 4. Hiệu lực thi hành

Nghị quyết này đã được Hội đồng nhân dân tỉnh Nghệ An khoá XVI, kỳ họp thứ 6 thông qua ngày 13 tháng 12 năm 2012 và có hiệu lực sau 10 ngày kể từ ngày được thông qua./.

Nơi nhận:
- VP Quốc hội; VP Chính phủ (để b/c);
- Bộ Tài nguyên – Môi trường, Bộ Tài chính, Bộ Tư pháp (Cục KTVB);
- TT Tỉnh uỷ, HĐND, UBND, UBMTTQ tỉnh;
- Đoàn ĐBQH tỉnh;
- Các đại biểu HĐND tỉnh;
- Tòa án nhân dân tỉnh, Viện kiểm sát nhân dân tỉnh;
- Các Sở, ban, ngành, đoàn thể cấp tỉnh;
- HĐND, UBND các huyện, thành, thị;
- Chánh, phó Văn phòng Đoàn ĐBQH&HĐND tỉnh;
- Trung tâm Công báo tỉnh;
- Website http://dbndnghean.vn;
- Lưu VT.

CHỦ TỊCH

(Đã ký)

Trần Hồng Châu